



Beheersverordening Buitengebied 2020

gemeente Cranendonck

projectnummer 0461236.100
definitief

Beheersverordening Buitengebied 2020

gemeente Cranendonck

projectnummer 0461236.100
documentnummer TOE01-0461236-01e
definitief
21 april 2020

Auteurs

J. van de Broek
E. Boonman

Opdrachtgever

Gemeente Cranendonck
Capucijnerplein 1
6021 CA BUDEL

IDN: NL.IMRO.1706.BVBG3067-VAS1

datum vrijgave	beschrijving revisie	goedkeuring	vrijgave
21-04-2020	definitief	EB	EB

Inhoudsopgave

Blz.

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Verordeningsgebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	1
1.4	Leeswijzer	1
2	Het instrument Beheersverordening	2
2.1	De beheersverordening	2
2.2	Onderdelen beheersverordening	2
2.3	Procedureel	3
3	Planbeschrijving	4
3.1	Bosch 25, Budel	4
3.2	Lochterweg 9 Budel-Schoot	6
3.3	Toom 22-22a, Budel	5
3.4	Meemortel 50a, Budel	5
4	Juridische aspecten	7
4.1	Opzet beheersverordening	7
4.2	Opzet regels	7
4.3	Inhoud van de regels	8

Bijlagen

1. Meemortel 50 -50a: besluit college van burgemeester en wethouders d.d. 1 maart 2016

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De beheersverordening Buitengebied 2020 heeft tot doel om voor 4 percelen de gronden in het verordeningengebied te voorzien van een actueel juridisch-planologisch kader, dat is gericht op het beheer van de bestaande situatie. In de beheersverordening wordt uitgegaan van het vastleggen van het gebruik en de bouw mogelijkheden die op dit moment planologisch al zijn toegelaten, maar niet als zodanig zijn geregeld in het huidige bestemmingsplan.

1.2 Verordeningengebied

Het besluitgebied van deze beheersverordening betreft de volgende locaties in het buitengebied van de gemeente Cranendonck:

- Bosch 25, Budel;
- Meemortel 50-50a, Budel.
- Toom 22 – 22a, Budel;
- Lochterweg 9, Budel-Schoot;

1.3 Vigerend bestemmingsplan

De in deze beheersverordening opgenomen locaties vallen binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied' (vastgesteld 8 december 2009) en de bijbehorende 'Herziening Buitengebied' (vastgesteld 13 september 2011).

1.4 Leeswijzer

Deze beheersverordening bestaat uit drie onderdelen: een illustratie, regels en een toelichting. Op de illustratie zijn voor het verordeningengebied besluitvlakken en besluitsubvlakken opgenomen, waarvoor in de regels bepalingen zijn gegeven. De illustratie en de regels vormen samen het juridisch bindende deel van de verordening. De toelichting bevat een motivatie en verantwoording van de keuzes die in deze beheersverordening zijn gemaakt.

In hoofdstuk 2 van de toelichting wordt het instrument beheersverordening beschreven en wordt ingegaan op de keuze om voor de betreffende locaties een beheersverordening op te stellen. In hoofdstuk 3 is opgenomen welke ontwikkelingen zijn overgenomen in de beheersverordening. In hoofdstuk 4 wordt de juridische regeling toegelicht.

2 Het instrument Beheersverordening

2.1 De beheersverordening

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt gemeenten de mogelijkheid om in plaats van een bestemmingsplan een beheersverordening voor een gebied vast te stellen. Een beheersverordening vormt, net als een bestemmingsplan, het kader waaraan bouwaanvragen worden getoetst en op basis waarvan de gemeente handhavend kan optreden op het moment dat in strijd met bepalingen uit de verordening wordt gehandeld, bijvoorbeeld in het geval van illegale gebruiksvormen of illegale bebouwing. Een beheersverordening is een beheerregeling voor het bestaand gebruik binnen een gebied met een lage dynamiek, waarin binnen de planperiode van de verordening (10 jaar) geen ingrijpende ruimtelijke ontwikkelingen zijn voorzien.

Het 'bestaand gebruik' is voor tweeërlei uitleg vatbaar. Bij 'bestaand gebruik in enge zin' worden alleen de bestaande feitelijk aanwezige functies en bebouwing vastgelegd. Bij 'bestaand gebruik in ruime zin' worden de gebruiks- en bouw mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan als uitgangspunt genomen. Een beheersverordening is in juridisch opzicht vergelijkbaar met een bestemmingsplan met een consoliderend karakter.

2.2 Onderdelen beheersverordening

De bevoegdheid om een beheersverordening op te stellen is opgenomen in artikel 3.38 van de Wro. De Wro bepaalt, in tegenstelling tot bij een bestemmingsplan, niet uit welke elementen een beheersverordening bestaat. Het is wel duidelijk dat de beheersverordening betrekking heeft op een gebied (het besluitgebied of verordeningengebied) en regels moet geven voor het beheer van dat gebied. Op grond van artikel 1.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening dient een beheersverordening, net als een bestemmingsplan, elektronisch beschikbaar te worden gesteld. Anders dan bij een bestemmingsplan gelden er echter geen vormvereisten voor het digitale of het analoge plan. Hoewel de wet dit niet bepaalt, is het noodzakelijk de beheersverordening vergezeld te laten gaan van een toelichting waarin de gemaakte keuzen zijn onderbouwd.

De Wro bepaalt in ieder geval dat de beheersverordening de volgende elementen kan bevatten:

- een verbod om bepaalde werken, geen gebouwen zijnde, of werkzaamheden uit te voeren zonder omgevingsvergunning;
- een verbod om bouwwerken te slopen zonder omgevingsvergunning;
- binnenplanse afwijkingsregels;
- overgangsrecht.

Een beheersverordening bestaat uit:

- een object dat bestaat uit het gebied waarop de verordening betrekking heeft: het plangebied of verordeningengebied. Binnen dat gebied kunnen verschillende besluitvlakken en besluitsubvlakken worden aangewezen.
- regels die gekoppeld zijn aan het verordeningengebied en/of de besluit(sub)vlakken en die kunnen gaan over gebruiken, bouwen, aanleggen en afwijken met een omgevingsvergunning.

De beheersverordening sluit op deze manier inhoudelijk en vormtechnisch zoveel mogelijk aan bij een bestemmingsplan. Waar een bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding met bestemmingsvlakken en aanduidingsvlakken, is in een beheersverordening sprake van een

illustratie met besluitvlakken en besluitsubvlakken. In de regels van de beheersverordening zijn bepalingen opgenomen die gelden voor de verschillende besluit(sub)vlakken.

Hoewel een beheersverordening er qua vormgeving kan uitzien als een bestemmingsplan, zijn er ten opzichte van een bestemmingsplan enkele verschillen. Het voornaamste verschil is dat een beheersverordening per definitie tot doel heeft om een regeling op te nemen die is gericht op het beheer van de bestaande situatie. Nieuwe ontwikkelingen kunnen dan ook niet mogelijk worden gemaakt door middel van een beheersverordening. In lijn daarmee biedt het instrument beheersverordening geen mogelijkheden voor het opnemen van wijzigingsbevoegdheden of uit te werken planregels.

Qua vormgeving (kleurgebruik, benaming van besluitvlakken) is in deze beheersverordening zoveel mogelijk aangesloten bij de landelijke standaard die geldt voor het opstellen van bestemmingsplannen: de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012. Dit vergroot de herkenbaarheid en leesbaarheid van de illustratie en regels.

2.3 Procedureel

De beheersverordening is een gemeentelijke verordening. In de Wro is voor de beheersverordening geen bijzondere voorbereidingsprocedure opgenomen, zodat de procedure tot vaststelling van een beheersverordening eenvoudiger en korter is dan de procedure tot vaststelling van een bestemmingsplan. Omdat in een beheersverordening geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk kunnen worden gemaakt, is het voeren van vooroverleg met de betrokken instanties niet verplicht. In tegenstelling tot een bestemmingsplan of omgevings- vergunning staat tegen de vaststelling van een beheersverordening ook geen beroep open. De Wro schrijft geen procedure voor om belanghebbenden bij een beheersverordening te betrekken (in de vorm van een inspraak- of zienswijzenprocedure).

3 Planbeschrijving

Deze beheersverordening is van toepassing op de volgende percelen:

- Bosch 25, Budel;
- Meemortel 50-50a, Budel.
- Toom 22 – 22a, Budel;
- Lochterweg 9, Budel-Schoot;

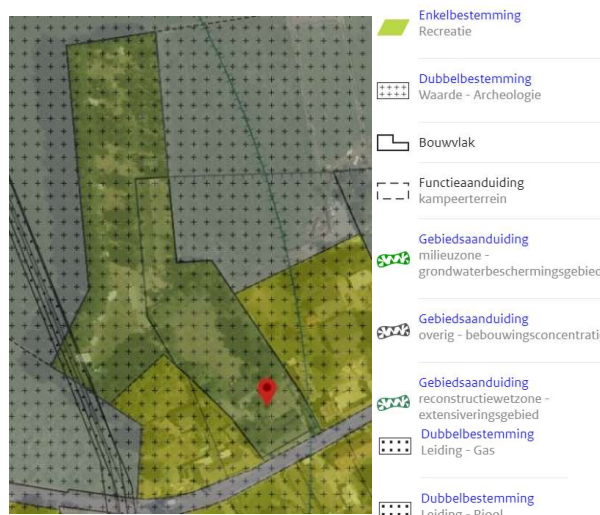
Alle 4 de locaties zijn gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'Buitengebied' zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 8 december 2009. Dit bestemmingsplan is op onderdelen herzien middels het bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied' dat is vastgesteld op 13 september 2011. In de toelichting op de verschillende locaties wordt gemakshalve verwezen naar het vigerend bestemmingsplan waarmee de hiervoor genoemde plannen worden bedoeld.

3.1 Bosch 25, Budel

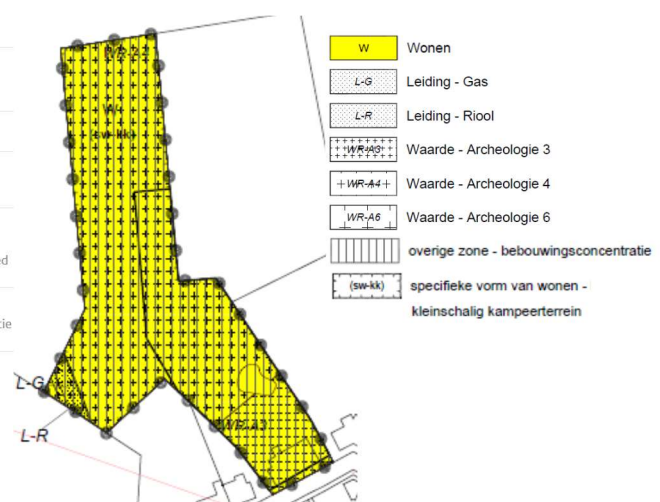
In het vigerend bestemmingsplan is voor deze locatie de bestemming 'Recreatie' opgenomen ten behoeve van een kleinschalig kampeerterrein (maximaal 25 kampeermiddelen en 1 stacaravan). Het vigerende bestemmingsplan maakt voor deze locatie geen bedrijfswoning mogelijk. Daarmee is de relatie tussen het kleinschalig kampeerterrein en de reeds bestaande burgerwoning uit het oog verloren. Dit betreft een ommissie.

De woning aan Bosch 25 was echter ten tijde van de vaststelling van het vigerend bestemmingsplan in gebruik als woning en was in het voorheen geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Budel 1988' als 'Woondoeleinden' bestemd. De woning is sindsdien onafgebroken als woning in gebruik geweest. De woning valt daarmee onder het overgangsrecht van het vigerend bestemmingsplan en is dus niet illegaal: het gebruik van de woning mag op grond van het overgangsrecht worden voort gezet.

Dit betekent dat sprake is van een situatie die zowel feitelijk bestaand, als planologisch is toegestaan (op grond van het overgangsrecht). Dit wordt vastgelegd in deze beheersverordening, er wordt hiermee geen nieuwe ontwikkeling mogelijk gemaakt. De locatie wordt daarom bestemd voor 'Wonen', het kampeerterrein en bijbehorende voorzieningen worden aangeduid als 'kleinschalig kampeerterrein' bij de woning. De in het huidige bestemmingsplan toegestane oppervlakte van 1.648 m2 bebouwing bevat ook de oppervlakte van de voorheen niet bestemde maar wel aanwezige burgerwoning en bijgebouwen. De oppervlakte is herberekend voor de situatie zoals nu geregeld in deze beheersverordening. Hierdoor is voor het kampeerterrein 1.150 m2 bebouwing toegestaan.



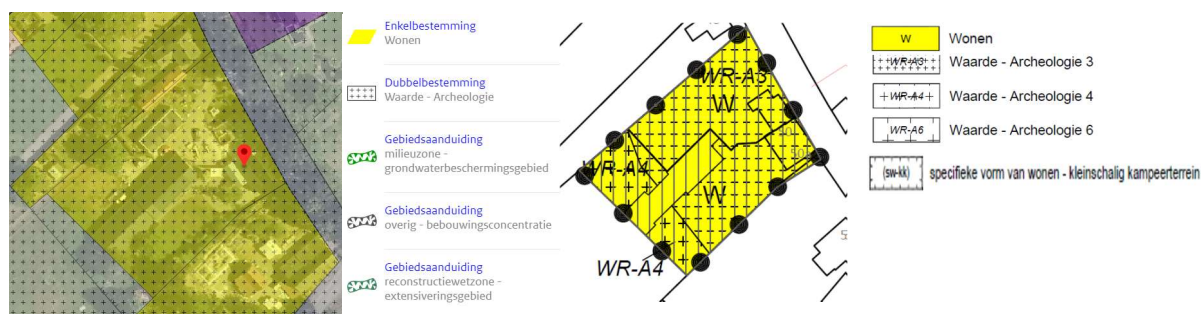
Uitsnede vigerend bestemmingsplan



Uitsnede Beheersverordening

3.2 Meemortel 50-50a, Budel

In het vigerend bestemmingsplan is voor de locatie één bestemmingsvlak 'Wonen' opgenomen. Er is sprake van een impliciet verleende planologische vrijstelling voor twee woningen. In de huidige situatie is op de locatie sprake van gebruik in overeenstemming met de verleende bouwvergunningen voor twee woningen (zie bijlage: besluit college van burgemeester en wethouders d.d. 1 maart 2016). Dit betekent dat sprake is van een situatie die zowel feitelijk bestaand, als planologisch is toegestaan en dat een correctie van de begrenzing van het bestemmingsvlak op de werkelijke, bestaande situatie noodzakelijk is. Het huidige vlak wordt daarom gesplitst in 2 separate bestemmingsvlakken 'Wonen'. Dit wordt vastgelegd in deze beheersverordening, er wordt hiermee geen nieuwe ontwikkeling mogelijk gemaakt.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan

Uitsnede Beheersverordening

3.3 Toom 22-22a, Budel

In het vigerend bestemmingsplan is voor de beide woningen een bestemmingsvlak 'Wonen' opgenomen. Deze komen echter niet overeen met de feitelijke situatie van de woningen zoals deze aanwezig zijn en al waren ten tijde van vaststelling van het vigerend bestemmingsplan.

Dit betekent dat sprake is van een situatie die zowel feitelijk bestaand, als planologisch is toegestaan en dat enkel een correctie van de reeds toegestane woningen op de werkelijke, bestaande en vergunde situatie noodzakelijk is. Beide bestemmingsvlakken 'Wonen' worden op de juiste wijze ingetekend. Dit wordt vastgelegd in deze beheersverordening, er wordt hiermee geen nieuwe ontwikkeling mogelijk gemaakt.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan

Uitsnede Beheersverordening

3.4 Lochterweg 9 Budel-Schoot

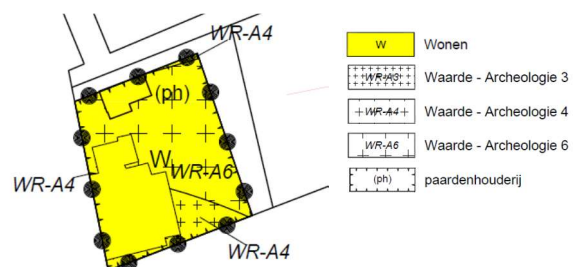
In het vigerend bestemmingsplan is voor deze locatie de bestemming 'Agrarisch' met een bouwvlak opgenomen. Vanwege de op het bouwvlak opgenomen aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' is er geen bedrijfswoning toegestaan. Er is in 1974 een vergunning verleend voor de verbouw van een woonhuis binnen de toen geldende woonbestemming. In 2009 is een WRO artikel 19 lid 1 procedure doorlopen t.b.v. de realisatie van een trainingshal voor paarden. In het vigerend bestemmingsplan is op basis hiervan waarschijnlijk de bestemming gewijzigd naar 'Agrarisch' waarbij de relatie van deze activiteit met de reeds bestaande woning uit het oog is verloren. Dit betreft een omissie. Voor wat betreft de paardenhouderij is er nooit sprake is geweest van de ontwikkeling naar een volwaardige bedrijfsvoering welke een agrarische bestemming rechtvaardigd. Binnen de huidige opzet van het perceel is dit ook niet mogelijk, hiervoor is onvoldoende ruimte beschikbaar.

De woning aan de Lochterweg 9 was ten tijde van de vaststelling van het vigerend bestemmingsplan in gebruik als woning en was in het voorheen geldende bestemmingsplan voor wonen bestemd. De woning is sindsdien onafgebroken als woning in gebruik geweest. De woning valt daarmee onder het overgangsrecht van het vigerend bestemmingsplan en is dus niet illegaal: het gebruik van de woning mag op grond van het overgangsrecht worden voortgezet.

Dit betekent dat sprake is van een situatie die zowel feitelijk bestaand, als planologisch is toegestaan (op grond van het overgangsrecht). Dit wordt vastgelegd in deze beheersverordening, er wordt hiermee geen nieuwe ontwikkeling mogelijk gemaakt. De locatie wordt daarom bestemd voor 'Wonen', de paardenhouderij wordt beschouwd als hobbymatige nevenactiviteit en als zodanig bestemd, inclusief de bijbehorende oppervlakte aan 947 m2 bebouwing.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan



Uitsnede Beheersverordening

4 Juridische aspecten

4.1 Opzet beheersverordening

Hoewel er ingevolge de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geen vormvereisten worden gesteld aan een beheersverordening, zijn de illustratie en regels van voorliggende beheersverordening zoveel mogelijk afgestemd op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Dit vergroot de herkenbaarheid van de beheersverordening en de uniformiteit van ruimtelijke plannen in de gemeente. De bestemmingen uit het vigerende bestemmingsplan zijn overgenomen als besluitvlakken, die qua naamgeving aansluiten bij de SVBP2012. Bouwvlakken en aanduidingen zijn vertaald in besluitsubvlakken, die qua naamgeving ook aansluiten bij deze standaard.

In deze beheersverordening word het 'bestaand gebruik in ruime zin' vastgelegd. Het uitgangspunt is om de planologische ruimte die de bestemmingen in het vigerende bestemmingsplan bieden, over te nemen in de beheersverordening. Hierdoor worden de geldende rechten, zowel voor wat betreft het bouwen als voor wat betreft het gebruik, niet ingeperkt. Dit betekent dat de geldende bestemmingen en bouwmogelijkheden zoveel mogelijk één op één zijn overgenomen in de beheersverordening.

Voor wat betreft de regeling voor archeologie is aangesloten bij het meest actuele beleid van de gemeente.

4.2 Opzet regels

De regels van de beheersverordening zijn opgedeeld in verschillende hoofdstukken. In de beheersverordening zijn de volgende hoofdstukken en artikelen opgenomen.

Hoofdstuk 1 - Inleidende regels

In hoofdstuk 1 zijn twee artikelen opgenomen. Het eerste artikel bevat de begrippen die nodig zijn voor de interpretatie van de regels. Het tweede artikel bevat de wijze van meten. In dat artikel is aangegeven hoe de maten die in de regels zijn genoemd, moeten worden gemeten.

Hoofdstuk 2 - Gebiedsregels

In de gebiedsregels zijn regels opgenomen voor de besluitvlakken en besluitsubvlakken die zijn opgenomen op de illustratie. In 4.3 wordt ingegaan op de regels voor de verschillende besluitvlakken.

Hoofdstuk 3 - Algemene regels

In hoofdstuk 3 is een aantal algemene regels opgenomen, die gelden voor het hele plangebied van de beheersverordening.

Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 zijn twee artikelen opgenomen. Het eerste artikel bevat het overgangsrecht, zoals dat in het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. In het tweede artikel is aangegeven hoe de regels van de beheersverordening kunnen worden aangehaald.

4.3 Inhoud van de regels

In deze beheersverordening zijn op basis van het vigerende bestemmingsplan de volgende besluit(sub)vlakken opgenomen:

- Wonen
- Leiding – Gas
- Leiding – Riool
- Waarde - Archeologie (3,4 en 6)
- Overige zone – bebouwingsconcentratie

Tevens zijn de beeldbepalende panden specifiek aangeduid. Voor de hele gemeente is een inventarisatie gemaakt van alle mogelijk beeldbepalende panden. Dit is gedaan ter actualisatie en aanvulling van het huidige erfgoedbeleid. De mogelijk beeldbepalende panden zijn gewaardeerd als laag (indifferent), middelhoog (cultuur-historisch waardevol), hoog (mogelijk gemeentelijk monument) of zeer hoog (mogelijk rijksmonument). De panden die laag zijn gewaardeerd, zijn indifferent in het straatbeeld en behoeven dus geen bescherming. Voor panden met een middelhoge, hoge of zeer hoge waardering is bescherming wel gewenst. Behoud van deze panden draagt bij aan het behoud van de cultuurhistorisch waardevolle karakteristieken van de gemeente. Ook de panden Bosch 25 Budel en Toom 22-22a Budel zijn als beeldbepalend aangemerkt. De beide panden zijn in de regels als zodanig aangemerkt. De waardering van de panden is in de bijlagen bij de regels opgenomen. Aan deze aanduiding is een sloopregeling gekoppeld. Het doel daarvan is om sloop van de beeldbepalende panden (en daarmee verlies van cultuurhistorische waarden) te voorkomen.

Over Antea Group

Van stad tot land, van water tot lucht; de adviseurs en ingenieurs van Antea Group dragen in Nederland sinds jaar en dag bij aan onze leefomgeving. We ontwerpen bruggen en wegen, realiseren woonwijken en waterwerken. Maar we zijn ook betrokken bij thema's zoals milieu, veiligheid, assetmanagement en energie. Onder de naam Oranjewoud groeiden we uit tot een allround en onafhankelijk partner voor bedrijfsleven en overheden. Als Antea Group zetten we deze expertise ook mondiaal in. Door hoogwaardige kennis te combineren met een pragmatische aanpak maken we oplossingen haalbaar én uitvoerbaar. Doelgericht, met oog voor duurzaamheid. Op deze manier anticiperen we op de vragen van vandaag en de oplossingen van de toekomst. Al meer dan 60 jaar.

Contactgegevens

Beneluxweg 125
4904 SJ OOSTERHOUT
Postbus 40
4900 AA OOSTERHOUT
T. (0162) 48 75 00
E. ellen.boonman@anteagroup.com

www.anteagroup.nl

Copyright © 2020

Niets uit deze uitgave mag worden
verveelvoudigd en/of openbaar worden
gemaakt door middel van druk, fotokopie,
elektronisch of op welke wijze dan ook,
zonder schriftelijke toestemming van de
auteurs.